

DEPARTEMENT DE LA MEUSE

Projet :

HEUDICOURT-SOUS-LES-COTES PLU

Mission :

REVISION PARTIELLE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

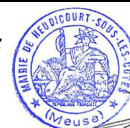
Document :

Règlement



Dossier conforme à la délibération du Conseil Municipal en date du 12/01/2012 portant approbation de la révision partielle du PLU.

Signature de M. Le Maire :



**ESpace &
TERRitoires**

Etudes et conseils en urbanisme et aménagement

ESpace & TERRitoires

Centre d'Affaires Ariane
240 rue de Cumène
54 230 NEUVES-MAISONS
Tel : 03.83.50.53.87 • Fax : 03.83.50.53.78

SOMMAIRE

TITRE I - DISPOSITIONS GENERALES.....	3
ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION TERRITORIAL DU PLAN	4
ARTICLE 2 - DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES	4
 TITRE II - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER	 5
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UC	6
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE UP	14
CHAPITRE III - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 1AU	20
CHAPITRE IV - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE 2AU	27
 TITRE III - DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.....	 29
CHAPITRE I - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE A.....	30
CHAPITRE II - DISPOSITIONS PROPRES A LA ZONE N	34

TITRE I

DISPOSITIONS GENERALES

ARTICLE I : Champ d'application territorial du plan

Le présent règlement s'applique au territoire de la commune de HEUDICOURT-SOUS-LES-COTES.

ARTICLE II : Division du territoire en zones

➤ Les zones U :

« Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter. »

➤ Les zones AU :

« Peuvent être classés en zone à urbaniser les secteurs à caractère naturel de la commune destinés à être ouverts à l'urbanisation.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, les orientations d'aménagement et le règlement définissent les conditions d'aménagement et d'équipement de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone prévus par les orientations d'aménagement et le règlement.

Lorsque les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et, le cas échéant, d'assainissement existant à la périphérie immédiate d'une zone AU n'ont pas une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de cette zone, son ouverture à l'urbanisation peut être subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme. »

➤ Les zones A :

« Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A. Est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

➤ Les zones N :

« Peuvent être classés en zone naturelle et forestière les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. »

TITRE II

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES ET AUX ZONES A URBANISER

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UC
ET AU SECTEUR UCa**

La zone UC correspond au bâti ancien central.

Elle comprend un secteur UCa dans lequel les constructions doivent respecter un recul par rapport aux voies.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans la zone UC sont interdits :**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- les caravanes isolées ;
- les mobil homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières.

Dans le secteur UCa sont interdits :

Tout est interdit sauf cas visés à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans la zone UC sont admises :**

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient utilisées pour des élevages de type familial ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient destinées à la vente des produits des exploitations arboricoles ;
- les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article 1), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse, dont la longueur excède 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution (hydrocarbures par exemple), il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

ASSAINISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10 du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions ayant façade sur rue doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à l'alignement, (ou à la limite séparant la propriété de la voie), ou à toute limite s'y substituant et figurant aux documents graphiques (emplacement réservé).

6.2 Toutefois, lorsque le terrain est bordé par plusieurs voies (publiques ou privées) ou emprises publiques, les dispositions de l'alinéa 6.1 pourront être exigées par rapport à une seule d'entre elles, en fonction de l'importance des rues et de la situation locale (implantation des constructions voisines).

6.3 Toutefois, dans le cas d'un projet d'extension d'une construction existante ne respectant pas l'alinéa 6.1, la dite extension pourra être implantée à la même distance par rapport à l'alignement (dans le prolongement de la construction existante). Cette disposition n'est cependant pas valable si la construction est frappée d'alignement.

6.4 Toutefois, lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et sur la ou les limites séparatives du terrain à considérer (celui supportant le projet), la construction projetée pourra respecter au maximum le même recul.

6.5 Toutefois, lorsque le ou les bâtiments voisins sont implantés en retrait de l'alignement et des limites séparatives du terrain à considérer (celui supportant le projet) ou lorsqu'il n'existe pas de construction voisine ; la construction projetée pourra s'implanter en retrait de l'alignement.

6.6 Dans le secteur UCa, les constructions doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à une distance minimum de 15 mètres par rapport à la rue Charles De Gaulles et de 10 mètres par rapport au sentier des jardins sur Rohan.

6.7 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent, sur une profondeur maximale de 10 mètres à partir de l'alignement ou de la limite des voies privées, être implantées sur les limites séparatives aboutissant aux voies.

7.2 Les dispositions du 7.1 pourront ne pas être appliquées dans les cas suivants :

- lorsqu'il n'existe pas de constructions voisines (sur les fonds jouxtant le terrain supportant le projet) ;
- lorsqu'une construction voisine (latérale) n'est pas implantée en limite séparative du terrain supportant le projet ;
- lorsque la longueur sur rue de l'unité foncière dépasse 10 mètres ;
- lorsque la limite séparative aboutit sur une voie de faible largeur (≤ 3 mètres) ;
- lorsque la construction ne donne pas directement sur la rue ;
- lorsqu'il s'agit d'extensions, d'annexes et de dépendances de constructions existantes.

Au delà de cette profondeur de 10 mètres à partir de l'alignement et dans les cas où le 7.1 n'est pas appliqué, les constructions devront soit jouxter la limite parcellaire, soit respecter une distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble à la limite parcellaire la plus rapprochée au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre les deux points, sans pouvoir être inférieur à 3 mètres (cette règle s'applique également pour l'implantation des constructions par rapport aux limites de fond de propriétés).

7.3 Lorsqu'il s'agit d'une extension de construction existante, qui ne respecte ni le 7.1, ni le 7.2, la dite extension pourra être implantée à la même distance des limites séparatives.

7.4 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq degrés au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription :

- sauf pour les dépendances, les garages isolés et les bâtiments agricoles à usage familial dont l'emprise au sol, surface cumulée et extensions comprises, sera limitée à 30 m² par unité foncière ;

- sauf pour les abris de jardins dont l'emprise au sol sera limitée par unité foncière à 20 m² extensions comprises.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles 7 et 8.

10.2 Lorsque la construction projetée prend appui de chaque côté sur des bâtiments existants (appartenant ou non à une même propriété), sa hauteur (mesurée à l'égout du toit de la façade principale donnant sur la rue), doit être comprise entre celles des bâtiments existants (dans ce cas de figure la hauteur absolue peut dépasser 12 mètres).

10.3 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder douze mètres ($H \leq 12$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

Cette disposition peut ne pas être appliquée en cas de reconstruction après sinistre. Dans ce cas la hauteur absolue peut atteindre au maximum la hauteur d'origine de la construction sinistrée même s'il ne s'agit pas d'une reconstruction à l'identique.

10.4 La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1 mètre. Les autres clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.

10.5, La hauteur des abris de jardins, dépendances, garages isolés et annexes ne doit pas excéder 3,5 mètres.

10.6 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les bâtiments publics ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les travaux concernant le bâti ancien (ravalement de façades et autres), Il est vivement recommandé de suivre les conseils du document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR », Communauté de Communes du Pays de Vigneulles, consultable en mairie.

11.2 Couleurs

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du Pays de Vigneulles).

11.3 Façades

a) Intervention sur le bâti ancien :

Les réfections ou les rénovations des constructions existantes doivent être réalisées en respectant le caractère original des villages.

Si une modification des percements en façade est envisagée, les fenêtres devront garder leurs proportions, à savoir plus hautes que larges.

L'encadrement des portes charretières, c'est à dire le linteau et les tableaux, devra être conservé.

Les encadrements de fenêtres et de portes doivent rester apparents. Ils ne doivent être ni enduits, ni peints. La pierre de taille et la brique doivent rester apparentes.

Les matériaux tels que moellons, agglomérés..., seront enduits. Toutefois, sur les pignons et les façades arrières les murs en moellon pourront recevoir un enduit « à pierres vues ».

Les pierres en saillie sur les pignons appelées « boutisses » ou « bouteilles » doivent rester apparentes.

Les fenêtres, portes et volets en bois seront peints.

Les volets roulants sont déconseillés. Si toutefois ils doivent être utilisés, le caisson ne doit pas déborder sur la façade. Il sera soit intégré dans le linteau, soit installé à l'intérieur de la pièce à occulter.

Certaines de ces dispositions pourront ne pas être appliquées pour :

- les façades commerciales,
- les rénovations et réhabilitations de constructions existantes ne respectant déjà plus ces règles,
- les extensions de constructions existantes ne respectant déjà plus ces règles (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

b) Nouvelles constructions :

Les constructions nouvelles, les extensions, les dépendances et les annexes doivent s'intégrer au bâti ancien et reprendre certaines de ses caractéristiques, notamment la proportion et l'aspect des percements (au moins pour leur façade sur rue).

11.4 Toitures

Pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile. L'orientation des pans et la pente des toitures ne doivent pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants. La pente doit être proche de celles des constructions voisines.

Les toitures terrasses sont interdites lorsqu'elles donnent directement sur la rue.

Ces dispositions pourront ne pas être appliquée pour :

- les vérandas et piscines,
- les rénovations et réhabilitations de constructions existantes ne respectant déjà pas une ou plusieurs de ces règles,
- les extensions de constructions existantes ne respectant déjà pas une ou plusieurs de ces règles (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

11.5 Clôtures

Il est conseillé de conserver les anciens murs en pierre.

Il est rappelé qu'il est interdit de s'approprier les usoirs en les clôturant.

La partie maçonnée des clôtures arrières nouvellement créés ne doit pas dépasser 1 mètres de hauteur.

11.6 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les bâtiments publics ;
- les constructions d'architecture contemporaine ou moderne de qualité ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.7 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 La délivrance du permis de construire peut être subordonnée à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire.

12.2 S'il est fait application de l'alinéa 12.1 ci-dessus, le nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent

éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

- par studio ou logement de 2 pièces : 1 emplacement
- par logement de 3 à 5 pièces : 1,5 emplacement
- par logement de 6 pièces et plus : 2 emplacements

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :

- 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions à usage artisanal ou commercial :

- 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions hospitalières et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits.

- Constructions à usage d'enseignement :

- 1 emplacement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ;
- 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :

- 5 emplacements pour 10 chambres,
- 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences : 1 emplacement pour 5 places.

La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les plantations, il est conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE UP

La zone UP correspond aux extensions périphériques à dominance pavillonnaire.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans la zone UP sont interdits :**

- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage agricole autres que celles mentionnées à l'article 2 ;
- les caravanes isolées ;
- les mobil homes ;
- les terrains de camping et de caravanning ;
- les dépôts de véhicules ;
- les affouillements et exhaussements du sol ;
- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation ;
- les carrières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Dans la zone UP sont admises :

- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient utilisées pour des élevages de type familial ;
- les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient destinées à la vente des produits des exploitations arboricoles ;
- les constructions à usage autre que celui d'habitation (excepté celles mentionnées à l'article 1), à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse, dont la longueur excède 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public.

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution (hydrocarbures par exemple), il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

ASSAINISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10 du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

AUTRES RESEAUX

Lorsque les réseaux électriques, téléphoniques ou de télédistribution sont enterrés, les raccordements aux parcelles le seront également.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

6.2 Les dispositions du présent alinéa peuvent ne pas être appliquées :

- pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante ;
- le long des voies de largeur inférieure ou égale à trois mètres.

6.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à trois mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les piscines ;
- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq degrés au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles 6, 7 et 8.

10.2 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne peut excéder dix mètres ($H \leq 10$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui dépasse la norme précitée. Dans ce cas, la hauteur absolue de l'extension ne devra pas excéder la hauteur absolue de la construction existante.

10.3 La hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1 mètre. Les autres clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.

10.4 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages

à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour les travaux concernant le bâti ancien (ravalement de façades et autres), Il est vivement recommandé de suivre les conseils du document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR », Communauté de Communes du Pays de Vigneulles, consultable en mairie.

11.2 Couleurs

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (voir également le document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du Pays de Vigneulles).

11.3 Façades

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

11.4 Toitures

Pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas, les piscines, les bâtiments publics et les extensions de constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

11.5 Clôtures

La partie maçonnée des clôtures ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.

11.6 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.7 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

12.2 Un nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

- Constructions à usage d'habitation :

- par studio ou logement de 2 pièces : 1 emplacement
- par logement de 3 à 5 pièces : 1,5 emplacement
- par logement de 6 pièces et plus : 2 emplacements

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales : 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions à usage artisanal ou commercial : 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions hospitalières et cliniques : 5 emplacements pour 10 lits.
- Constructions à usage d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ;
 - 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :
 - 5 emplacements pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.
- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences : 1 emplacement pour 5 places.

12-3 La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

12.4 Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.6 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les plantations, il est conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

**CHAPITRE III - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 1AU
ET AUX SECTEURS 1AU_m ET 1AU_x**

La zone 1AU correspond à des espaces à caractère naturel ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate disposent d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Les constructions y sont autorisées soit lors de la réalisation d'une opération d'aménagement d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes prévus par le projet d'aménagement et de développement durable et le règlement.

Les opérations d'aménagement d'ensemble ne concernent pas obligatoirement la totalité de la zone. Des découpages fonctionnels peuvent être réalisés.

Elle comprend un secteur 1AU_x réservé aux activités et un secteur 1AU_m réservé au pôle touristique de Madine. Ces deux secteurs constituent des hameaux nouveaux à intégrer à l'environnement selon la loi « Littoral ». La notion de hameau suppose que la Surface Hors Œuvre Brute de l'ensemble des constructions ne doit pas excéder 30 000 m² (pour chaque secteur).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES**Dans la zone 1AU, les secteurs 1AU_x et 1AU_m sont interdits :**

- les caravanes et les mobil home isolés ;
- les carrières ;
- les constructions à usage industriel.

Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AU_x et 1AU_m, sont interdits :

- les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement soumises à autorisation.

Dans la zone 1AU et le secteur 1AU_x, hormis dans le secteur 1AU_m, sont interdits :

- les terrains de camping et de caravanning ;
- les habitations légères de loisirs dans les cas prévus à l'article R.444-3 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOLS SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**Dans la zone 1AU sont admises :**

- les constructions lors de la réalisation d'opération d'aménagement d'ensemble (cependant cette condition ne s'applique pas aux extensions et dépendances des constructions existantes dans la zone). Les opérations d'aménagement d'ensemble ne concernent pas obligatoirement la totalité de la zone. Des découpages fonctionnels peuvent être réalisés ;
- les opérations à condition que leur conception et leur localisation n'engendrent pas des délaissés de terrains inconstructibles ;
- les opérations à condition que le financement des équipements internes soit pris en charge par le bénéficiaire de l'autorisation d'occupation ou d'utilisation du sol (article L.332-15 du Code de l'urbanisme) ;
- dans la zone 1AU, les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient destinées à la vente des produits des exploitations (arboricoles, etc...) ;
- dans la zone 1AU, hormis le secteur 1AUx, les constructions à usage agricole à condition qu'elles soient utilisées pour des élevages de type familial ;
- dans la zone 1AU, hormis le secteur 1AUx, les constructions à usage artisanal et/ou commercial, à condition qu'elles n'entraînent, pour le voisinage, aucune incommodité et, en cas d'accident ou de fonctionnement défectueux, aucune insalubrité ni sinistre susceptible de causer des dommages graves ou irréparables aux personnes et aux biens ;
- dans le secteur 1AUx, les constructions à usage d'habitation ainsi que leurs annexes et dépendances à condition d'être liées et nécessaires aux installations à usage commercial, artisanal, industriel, de bureau ou de service et d'être intégrées au volume des bâtiments d'activités ;
- dans le secteur 1AUm : les constructions et installations sont admises quelque soit leurs usages, à condition d'être liées à l'aménagement des bases de loisirs de Madine.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**ACCES

Toute construction est interdite sur une unité foncière non desservie par des voies publiques ou privées, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisins ou éventuellement obtenu par application de l'article 682 du Code civil.

Les conditions d'accès doivent répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, notamment en ce qui concerne la commodité de la circulation et l'approche des moyens de lutte contre l'incendie.

La disposition des accès doit assurer la sécurité des usagers.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celles des voies qui présenteraient une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les caractéristiques de ces accès seront fixées en accord avec le gestionnaire de la voirie.

VOIRIE

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies publiques ou privées doivent être adaptées :

- à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie,
- aux usages qu'elles supportent ou aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies publiques ou privées se terminant en impasse, dont la longueur excède 20 mètres, doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de lutte contre l'incendie et d'enlèvement des ordures ménagères de faire aisément demi-tour.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

Dans le secteur 1AUx, à défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur (code de l'environnement et code de santé publique).

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution (hydrocarbures par exemple), il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

ASSAINISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

- b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Les terrains devront présenter une surface résiduelle suffisante pour recevoir le dispositif non collectif d'assainissement admis par l'autorité compétente.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Dans la zone 1AU et le secteur 1AUm, hormis le secteur 1AUx, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,

- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

Cette règle pourra ne pas être appliquée le long des voies de largeur inférieure ou égale à 3 mètres.

6.2 Dans le secteur 1AUx, les constructions doivent respecter au minimum un recul de :

- 5 mètres par rapport à l'alignement des voies internes à la zone ;
- 20 mètres par rapport à la RD 908.

6.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUm et 1AUx, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

7.2 Dans les secteurs 1AUx et 1AUm, le retrait est obligatoire.

7.3 Dans tous les cas de figure, en cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

7.4 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Les bâtiments situés sur un terrain appartenant au même propriétaire doivent être implantés de telle manière que les baies éclairant les pièces principales ne soient masquées par aucune partie d'immeuble qui, à l'appui de ces baies, serait vue sous un angle de plus de quarante cinq degrés au-dessus du plan horizontal.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

10.1 Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues des articles 6, 7 et 8.

10.2 La hauteur absolue d'une construction (différence de niveau entre son point le plus haut et le niveau du sol naturel correspondant, ouvrages techniques, cheminées et autres superstructures exclus) ne doit pas excéder dix mètres ($H \leq 10$ mètres).

Dans le secteur 1AUm, la hauteur absolue des constructions à usage : d'équipement collectif, d'équipement sportif ou de loisir, d'hébergement, hôtelier, d'accueil touristique ; pourra être supérieure à 10 mètres, sans toutefois dépasser 15 mètres. De plus, les installations sportives et de loisir ne sont pas limitées en hauteur.

10.3 Dans les zones 1AU hormis les secteurs 1AUx et 1AUm : sur une profondeur de 3 mètres à compter des limites séparatives, la hauteur absolue d'une construction ne doit pas excéder 3 mètres.

10.4 Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUx et 1AUm, la hauteur des clôtures sur rue ne doit pas excéder 1 mètre. Les autres clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.

10.5 Dans le secteur 1AUx uniquement, les clôtures ne doivent pas excéder 2 mètres.

10.6 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couleurs

Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUx et 1AUm, les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du Pays de Vigneulles).

Dans les secteurs 1AUx et 1AUm, l'utilisation de couleurs claires (blanc, beige, etc) en façade et en toiture est déconseillée. Le choix des couleurs doit favoriser l'insertion paysagère des constructions.

11.3 Façades

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses..., seront enduits.

Les bardages métalliques doivent être peints.

L'utilisation du bois est conseillée dans les secteurs 1AUx et 1AUm.

Dans le secteur 1AUx :

- les enseignes ne doivent pas être situées au dessus de la rive des toitures ;
- au niveau des couleurs, des matériaux et des formes, il sera recherché une harmonie avec les constructions voisines.

11.4 Toitures

Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUx et 1AUm, pour les toitures à pans, la couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun et les matériaux utilisés doivent présenter l'aspect de la tuile.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas, les piscines, les bâtiments publics et les constructions d'architecture contemporaine ou moderne de qualité.

11.5 Clôtures

Dans la zone 1AU, hormis les secteurs 1AUx et 1AUm, la partie maçonnée des clôtures ne doit pas dépasser 1 mètre de hauteur.

11.6 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- le changement de destination des constructions existantes avant la date d'approbation du PLU ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.7 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

12.1 Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations doit être assuré en dehors des voies publiques ou privées. La superficie à prendre en compte pour le stationnement d'un véhicule est de vingt cinq mètres carrés y compris les accès.

12.2 Un nombre minimum d'emplacements de stationnement sera fixé en fonction de la destination et de la capacité des immeubles à desservir. A ce nombre s'ajoutent éventuellement les surfaces à réserver pour le stationnement des véhicules de transport de personnes, des camions et autres véhicules utilitaires ; surfaces qui seront déterminées dans chaque cas particulier.

Le nombre de places de stationnement est arrondi à l'unité inférieure si la décimale n'excède pas 0,5, à l'unité supérieure dans le cas contraire. Cette disposition n'est pas applicable pour les immeubles à usage d'habitation.

- Constructions à usage d'habitation :
 - par studio ou logement de 2 pièces : 1 emplacement
 - par logement de 3 à 5 pièces : 1,5 emplacement
 - par logement de 6 pièces et plus : 2 emplacements

Le nombre résultant de l'addition du nombre d'emplacement par type de logement pour un immeuble sera arrondi au nombre entier supérieur.

- Constructions à usage de bureaux d'administration des secteurs publics ou privés, de professions libérales :
 - 3 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions à usage artisanal ou commercial :
 - 2 emplacements pour 100 m² de surface hors œuvre nette.

Toutefois, pour les constructions dont la surface hors œuvre nette est inférieure à 200 m², il pourra être procédé à un examen particulier par les services compétents.

- Constructions hospitalières et cliniques :
 - 5 emplacements pour 10 lits.

- Constructions à usage d'enseignement :
 - 1 emplacement par classe pour les établissements du 1^{er} degré ;
 - 2 emplacements par classe pour les établissements du second degré ;

Ces établissements devront également comporter des aires de stationnement pour les bicyclettes, vélomoteurs et motocyclettes.

- Constructions à usage d'hôtels et/ou de restaurants :
 - 5 emplacements pour 10 chambres,
 - 1 emplacement pour 10 m² de salle de restaurant.

- Constructions à usage de réunions, spectacles, conférences : 1 emplacement pour 5 places.

12-3 La règle applicable aux constructions non prévues dans l'énumération précédente sera celle des constructions et installations les plus directement assimilables.

12.4 Nonobstant les dispositions ci-après, seule une place de stationnement par logement sera exigée pour la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

12.5 Le constructeur devra réaliser les emplacements de stationnement à ses frais sur un fonds situé à une distance inférieure à 300 mètres de la construction projetée. Qu'ils soient réalisés sur le fonds principal ou sur un fonds indépendant, les emplacements ainsi réalisés seront rattachés à la construction édifiée sur le fonds principal et ne pourront être comptabilisés pour une autre opération.

12.6 Lorsque le pétitionnaire ne peut satisfaire lui-même à l'obligation de réaliser des places de stationnement, il peut en être tenu quitte soit en justifiant, pour les places qu'il ne peut réaliser lui-même, de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation situé à moins de 500 mètres, soit en versant une participation fixée par délibération du conseil municipal en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement dont la construction est prévue (article L.421-3 du Code de l'Urbanisme).

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme.

Pour les plantations, il est conseillé d'utiliser des essences locales.

Dans le secteur 1Aux, des plantations doivent être réalisées dans la bande de recul par rapport à la RD 908.

Les aires de dépôts et de stockages ne doivent pas être visibles depuis les RD 908 et 133. Elles seront masquées soient par leur implantation, soit par des haies végétales, soit par les clôtures.

Les clôtures doivent être traitées en harmonie avec celles des constructions voisines. Si elles comprennent une partie maçonnée.

Un regroupement des pré-enseignes sur des supports localisés à des points stratégiques doit être recherché (entrée de la zone, carrefour ...).

Les espaces collectifs destinés aux voies et aux stationnements doivent être plantés à raison d'un arbre pour 100 m². Au moins 10 % de la superficie des espaces collectifs doit être réservé à des espaces verts.

Au moins 20 % de la superficie de chaque terrain doit être réservé à des espaces verts plantés.

Ces plantations et espaces verts devront figurés sur les plans masses joints aux demandes de permis de construire et d'autorisation de lotir.

Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions existantes avant la date d'approbation du PLU.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE IV - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE 2AU

La zone 2AU correspond à des espaces à caractère naturel destinés à être ouverts à l'urbanisation. Les équipements collectifs situés en périphérie immédiate ne disposent pas d'une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la zone. Son ouverture à l'urbanisation sera subordonnée à une modification ou à une révision du plan local d'urbanisme.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL**ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE**ACCES

Pas de prescription.

VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

Pas de prescription.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche :

- de l'alignement opposé,
- ou de la limite opposée de la voie privée ou de l'emprise publique autre qu'une voie,

doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H$).

6.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

7.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Pas de prescription.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pas de prescription.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

TITRE III

DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLES ET NATURELLES

**CHAPITRE I - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE A
ET AUX SECTEURS Ap ET Av**

La zone A correspond à des espaces, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Elle comprend des secteurs Av (vergers et de jardins) situés en périphérie du village. Ces secteurs sont protégés pour leur intérêt paysager, cependant il y est possible de construire des abris de jardins ou des constructions liées à l'arboriculture.

Elle comprend un secteur Ap correspondant aux espaces proches du lac de Madine (au sens de la loi « Littoral »).

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL**Rappels :**

- l'édification des clôtures (non agricoles) est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol à l'exception de celles visées à l'article 2.

Dans le secteur Ap sont interdites :

- les constructions et installations liées aux activités agricoles ou forestières.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans la zone A et le secteur Av sont autorisés :

- les constructions ou installations non contiguës à l'agglomération et liées aux activités agricoles ou forestières, à condition qu'elles soient compatibles avec le voisinage des zones habitées et qu'elles reçoivent au préalable l'accord du préfet (pris après avis de la commission départementale des sites, perspectives et paysages).
- les constructions à usage d'habitation, à condition d'être liées et nécessaires aux exploitations agricoles et situées en continuité de l'agglomération ;
- les garages collectifs de caravanes, les chambres d'hôtes, les gîtes, les locaux de vente des produits des exploitations et toutes autres constructions destinées au tourisme vert, à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles (en complément de leurs revenus) et situées en continuité de l'agglomération ;
- les garages collectifs de caravanes cités ci-dessus, à condition que le bâtiment soit fermé pour rendre les caravanes invisibles depuis l'extérieur.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront être soumises à l'avis préalable du service départemental de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans la zone A, hormis les secteurs Av et Ap sont autorisés :

- les affouillements et exhaussements du sol à condition d'être liés et nécessaires aux exploitations agricoles ;
- les constructions et installations agricoles nouvelles, à condition que les distances d'implantation imposées par le Règlement Sanitaire Départemental et la législation sur les I.C.P.E. soient respectées et calculées par rapport aux limites des zones U, AU et Nr (cette disposition ne concerne pas les mises aux normes d'installations existantes ne respectant pas les distances d'implantation réglementaires et notamment celles relevant de la législation sur les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.)) ;
- les constructions et installations agricoles dans le cadre de mises aux normes et ne respectant pas les distances réglementaires, à condition qu'elles n'aggravent pas la situation (réduction des distances par rapport aux habitations). Cette disposition pourra ne pas s'appliquer en cas d'impossibilité technique lié au terrain.

Dans le secteur Av uniquement sont autorisés :

- les constructions à usage agricole à conditions qu'elles soient liées et nécessaires à l'arboriculture ;
- les abris de jardins à raison d'un par unité foncière et à condition que leur Superficie Hors Œuvre Brute soit inférieure à 15 m².

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pas de prescription.

VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur (code de l'environnement et code de santé publique).

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution (hydrocarbures par exemple), il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

ASSAINISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

a) Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Les dispositions ci-dessus, pourront ne pas être appliquées pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas ces règles. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

6.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions doivent respecter un retrait de 3 mètres par rapport aux limites séparatives.

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Dans le secteur Av, les constructions peuvent s'implanter en limite.

7.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

7.4 Les constructions agricoles nouvelles ne pourront pas s'implanter à moins de 50 ou 100 m de la limite des zones U, AU et Nr, en fonction de leur régime (RSD ou ICPE).

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

8.1 La distance entre deux constructions non contiguës doit être au moins égale à 3 mètres.

8.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Dans le secteur Av, la hauteur des abris de jardins ne doit pas excéder 3,5 mètres.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

11.1 Généralités

Le projet peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

11.2 Couleurs

Les constructions doivent respecter le nuancier local consultable en mairie (document intitulé « PATRIMOINE ET COULEUR » de la Communauté de Communes du Pays de Vigneulles).

11.3 Façades

Les matériaux tels que agglomérés, briques creuses,... seront enduits.
L'utilisation du bois est conseillée.

11.4 Toitures

La couleur des couvertures doit être dans les nuances de rouge à brun.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour les vérandas et les extensions des constructions existantes qui ne respectent déjà pas cette règle (à condition que l'extension présente une uniformité d'aspect avec l'existant).

11.5 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

11.6 Les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires aux équipements collectifs (réseaux divers, transformateur EDF, locaux techniques...) doivent s'intégrer dans leur environnement. Ils pourront être soumis à des prescriptions particulières d'aspect, d'implantation et de hauteur nonobstant les dispositions des articles 6, 7, 10 et 11.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules doit être assuré en dehors des voies publiques.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Pour les plantations, il est conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.

CHAPITRE II - REGLEMENT APPLICABLE A LA ZONE N ET AUX SECTEURS Nc1, Nc2, Na, Nm, Np, Nr ET Nv

La zone naturelle et forestière N est protégée en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Elle comprend un secteur Nr correspondant à une zone inconstructible tenant compte des reculs agricoles générés par les exploitations agricoles environnantes.

Elle comprend des secteurs Nv de vergers sur les côtes, qui sont protégés à cause de leur intérêt paysager.

Elle comprend des secteurs Np identifiant le patrimoine bâti.

Elle comprend deux secteurs destinés à la réalisation d'équipements collectifs et d'équipements touristiques et de loisirs (Nc1 et Nc2) :

- Le secteur Nc1 correspond au parc aux oiseaux.
- Le secteur Nc2 correspond à la plaine de jeux communale.

Elle comprend aussi des secteurs Nm correspondant à la propriété du syndicat mixte d'aménagement du lac de Madine. Ils sont aussi des espaces proches et des espaces remarquables au sens de la loi « Littoral ».

Elle comprend enfin un secteur Na destiné à recevoir des aménagements légers liés aux bases de loisirs de Madine. Ce secteur pourra recevoir du mobilier touristique, des chemins piétons et cyclables, des aires de jeux, des constructions ludiques et des constructions légères (kiosque ouvert, etc...), ainsi que des aires de stationnement.

SECTION I - NATURE DE L'OCCUPATION ET DE L'UTILISATION DU SOL

Rappels :

- l'édification des clôtures (non agricoles) est soumise à déclaration
- les installations et travaux divers sont soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- dans les secteurs Np, tout travaux touchant un élément du patrimoine bâti (croix et chapelle) sera soumis à l'autorisation prévue aux articles R 421-19 et suivants du Code de l'Urbanisme
- les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Dans la zone N, y compris les secteurs Nv, Nr et Np et hormis les secteurs Na, Nm, Nc1 et Nc2 (où quelques occupations du sol sont admises), toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et des travaux de rénovation du patrimoine bâti.

Dans la zone N sont interdits :

- les changements de destination des bâtiments agricoles.

Dans les secteurs Na, Nm, Nc1 et Nc2 sont interdits :

- les constructions à usage agricole ;
- les constructions à usage artisanal ;
- les constructions à usage industriel ;
- les constructions à usage d'entrepôts commerciaux ;
- les installations classées pour la protection de l'environnement ;
- les carrières ;
- les constructions à usage hôtelier ;
- les constructions à usage commercial ;
- les constructions à usage de bureaux et de services ;
- les constructions à usage de stationnement ;
- les dépôts de véhicules ;
- les garages collectifs de caravanes ;
- les caravanes isolées ;
- les mobil homes ;
- les habitations légères de loisirs ;
- les terrains de camping et de caravaning ;
- les lotissements.

De plus, dans le secteur Nr sont interdits :

- les changements de destination des bâtiments.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL ADMISES SOUS CONDITIONS PARTICULIERES

Les constructions et installations sont autorisées à condition qu'elles soient nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Dans le secteur Nm sont admis :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux ;
- les aménagements légers prévus à l'article R 146-2 du code de l'urbanisme après enquête publique.

Dans le secteur Na sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux ;
- les aires de stationnement à condition que dans l'ensemble leurs superficies soient inférieures à 9000 m² et qu'elles soient plantées à raison d'un arbre pour 3 places ;
- les aires de jeux ;
- les constructions ludiques ou légères à condition d'être de faibles dimensions.

Dans le secteur Nc1 sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux ;
- la transformation et la restauration des constructions existantes ;
- l'extension mesurée des constructions existantes, limitée à 25 % de la Surface Hors Œuvre Brute (S.H.O.B.) existante à la date d'approbation du P.L.U. ;

- les constructions nouvelles, à condition d'être liées et nécessaires à l'activité Ornithologique et de ne pas porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux.

Les demandes d'autorisation d'occuper ou d'utiliser le sol devront être soumises à l'avis préalable du service départemental de secours et de lutte contre l'incendie.

Dans le secteur Nc2 sont admises :

- les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif, à condition qu'elles ne portent pas atteinte au caractère de la zone et à l'intérêt des lieux ;

- les aires de jeux et de sports, les constructions à condition d'être liées et nécessaires aux activités sportives et de loisirs.

SECTION II - CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 - ACCES ET VOIRIE

ACCES

Pas de prescription.

VOIRIE

Pas de prescription.

ARTICLE 4 - DESSERTE PAR LES RESEAUX

EAU POTABLE

Toute construction nécessitant une alimentation en eau potable doit être raccordée au réseau public ou collectif.

A défaut d'un tel réseau, l'alimentation en eau par puits ou forage est admise à condition d'être conforme à la réglementation sanitaire en vigueur (code de l'environnement et code de santé publique).

EAUX PLUVIALES

Le constructeur doit réaliser sur son terrain les dispositifs appropriés et proportionnés permettant l'évacuation des eaux pluviales :

- vers le réseau unitaire ou, en cas de système séparatif, vers le réseau pluvial ;
- vers le milieu naturel en l'absence de réseau collectif ou en présence d'un réseau collectif ayant les capacités hydrauliques insuffisantes.

Pour les eaux pluviales potentiellement soumises à des risques de pollution (hydrocarbures par exemple), il pourra être exigé un traitement préalable adapté.

ASSAINISSEMENT

Les constructions devront respecter les dispositions du plan de zonage d'assainissement (prévu par l'article L. 2224-10. du code des collectivités territoriales), lorsque celui-ci sera exécutoire.

En l'absence d'un plan de zonage d'assainissement les constructions doivent respecter les dispositions suivantes :

- a) Toute construction produisant des eaux usées domestiques doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement en respectant ses caractéristiques.

En l'absence de réseau collectif, ou en cas de difficulté technique majeure de raccordement au réseau existant, un dispositif d'assainissement non collectif respectant la réglementation en vigueur sera réalisé.

b) Les eaux usées d'une autre nature ne pourront être rejetées dans l'éventuel réseau collectif d'assainissement que si les effluents, avec ou sans prétraitement préalable, sont compatibles avec les eaux usées domestiques et après accord du gestionnaire du réseau.

A défaut, ces eaux seront dirigées sur un dispositif d'épuration et de rejet en milieu naturel qui devra être réalisé dans le respect de la réglementation en vigueur.

ARTICLE 5 - CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Pas de prescription.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

6.1 Les constructions doivent respecter un retrait minimum de 5 mètres par rapport à l'alignement.

Cette disposition pourra ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension devra être implantée au minimum à la même distance de l'alignement que la construction existante.

6.2 Dans la zone Nr où une marge de recul est mise en place, les constructions doivent, pour tous leurs niveaux, être implantées à une distance minimum de 15 mètres des abords de la voie publique.

6.3 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

7.1 Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait. Dans ce dernier cas, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ($D \geq H/2$ et $D \geq 3$ mètres).

Cette disposition peut ne pas être appliquée pour l'extension d'une construction existante qui ne respecterait déjà pas cette règle. Dans ce cas, l'extension doit être implantée au minimum à la même distance des limites séparatives que la construction existante.

7.2 Ne sont pas soumis aux règles précitées :

- la reconstruction à l'identique de bâtiments détruits par sinistre ;
- les constructions, installations et ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Pas de prescription.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL

Pas de prescription.

ARTICLE 10 - HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

Les constructions doivent respecter les règles de hauteur relative issues de l'article 7.

ARTICLE 11 - ASPECT EXTERIEUR

Pas de prescription.

ARTICLE 12 - STATIONNEMENT

Pas de prescription.

ARTICLE 13 - ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS, ESPACES BOISES CLASSES

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à autorisation dans les espaces boisés classés, conformément à l'article L 130-1 du code de l'urbanisme.

Pour les plantations, il est conseillé d'utiliser des essences locales.

SECTION III - POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Pas de prescription.